

Acquisto prima casa per minori di 36 anni da parte del genitore: chiarimenti dell'A.d.E.

È stata proposta istanza di interpello all'Agenzia delle entrate da un soggetto che ha dichiarato che:

- possiede tutti i requisiti soggettivi e oggettivi per **beneficiario delle agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa previste per i minori di 36 anni** dall'art. 64, commi 6-11, del D.L. 25/05/2021, n. 73;
- **intende acquistare un immobile di nuova costruzione da un'impresa costruttrice**;
- presso uno studio notarile, è stato stipulato atto preliminare di compravendita per persona da nominare tra il proprio padre e il rappresentante dell'impresa costruttrice;
- **le fatture relative alla caparra ed agli acconti**, emesse dall'impresa costruttrice, **sono state intestate al padre**;
- **alla stipula dell'atto definitivo, l'immobile verrà intestato all'istante**, che vi trasferirà immediatamente la residenza e il saldo verrà pagato in parte con bonifico bancario ed in parte con un finanziamento da istituto bancario aperto in quella sede.

Ciò posto, l'istante chiede se possa **usufruire del credito d'imposta** per l'intero ammontare dell'IVA sull'acquisto, considerata l'**intestazione al padre del compromesso e delle fatture di caparra e acconti**.

Risposta dell'Agenzia delle Entrate

In proposito, l'Agenzia delle entrate ha dapprima richiamato:

- le disposizioni relative all'esenzione delle imposte sull'atto di acquisto della prima casa da parte di soggetti di età inferiore a 36 anni e con ISEE non superiore a 40.000 ;
- i chiarimenti forniti con la Circ. Ag. Entrate 14/10/2021, n. 12/E ;
- la disciplina del **contratto per persona da nominare**, prevista dall'art. 1401 del Codice civile e ss., ai sensi della quale, nel momento della conclusione del contratto una parte può riservarsi la facoltà di nominare successivamente la persona che deve acquistare i diritti e assumere gli obblighi nascenti dal contratto stesso.

L'Agenzia delle entrate ha poi concluso che:

- affinché l'istante si sostituisca quale parte contrattuale del contratto preliminare originariamente stipulato dal padre per persona da nominare, acquisendo i diritti ed assumendo gli obblighi derivanti dal contratto medesimo con effetto dal momento in cui questo fu stipulato (incluso avvalersi dei pagamenti di caparra e acconti già effettuati dal padre), è necessaria una dichiarazione di nomina validamente fatta, come previsto dall'art. 1402 del Codice civile e ss.;
- poiché è riconosciuto all'acquirente che fruisce dell'agevolazione "*prima casa under trentasei*" un credito d'imposta di ammontare pari all'IVA corrisposta in relazione all'acquisto, sarà necessario che dall'atto di compravendita dell'immobile, stipulato dall'istante in seguito alla sua nomina, risultino specificamente enunciati gli acconti già pagati dal padre, con indicazione dei relativi importi e delle modalità di pagamento nonché gli estremi delle fatture intestate allo stesso genitore con applicazione dell'aliquota IVA agevolata al 4%. In altri termini, deve risultare dall'atto di compravendita l'ammontare di IVA corrisposta in relazione all'acquisto agevolato, che andrà a costituire il credito d'imposta riconosciuto a favore dell'acquirente under 36.

In allegato la [circolare dell'A.d.E.](#)